

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER; Lenvik kommune

Jf. pbl § 12-8

Referatmalen fylles ut under oppstartsmøtet. Referatet skal godkjennes av partene.

Plantittel:	Amfi Finnsnes 2		
Plantype:	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering <input type="checkbox"/> Mindre endring av reguleringsplan. Gjeldende plan: Sentrumsplan Finnsnes		
Eiendom (gnr./bnr.):	Se vedlagte adresseliste med kart.		
Planavgrensning:	<input checked="" type="checkbox"/> Se vedlagt kartutsnitt <input type="checkbox"/> Sosi - fil av plangrense sendes kommunen, sammen med varsel om oppstart		
Saksnummer:	15/2594	Planid:	1931201603
Saksbehandler:	Monica Beate Storø Schultz		
Planinitiativ mottatt:			
Møtested:	Lenvik rådhus	Møtedato:	11.02.2016
Møtedeltakere:			
Forslagsstiller:	Amfi Bygg Finnsnes AS, ved Geir P Garte		
Plankonsulent:	AMB Arkitekter AS, ved Michael Bowe		
Kommune/planmyndighet:	Sylvia Friedrich, Monica Schultz		
Andre:			

1. Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å:

Tilrettelegge for / regulere formål for forretning, bolig, parkering.

Merknader:

2. Planstatus for reguleringsområdet

Plan:	Plannavn:	Vedtaksdato:
<input type="checkbox"/> Fylkes(del)plan		
<input type="checkbox"/> Kommuneplanens arealdel		
<input type="checkbox"/> Kommunedelplan		
<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	Sentrumsplan Finnsnes	
<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		
<input type="checkbox"/> Pågående planarbeid i området		
<input type="checkbox"/> Andre planer/vedtak		

Andre planer som kan ha betydning for utarbeiding av planforslaget:

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Klima og energiplan
- Hovedplan for vann og avløp

Andre relevante kommunale planer / forskrift / retningslinjer

- Tilknytning til fjernvarmeanlegg
- Næringsplan for Lenvik 2015-2019

Regional plan for handel og service, vedtatt av Fylkestinget i desember 2015

Aktuelle rikspolitiske retningslinjer:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging

FOR 2008-06-27 Etablering av kjøpesentre (revidert des. 2015)

Andre

Merknader:

- Planforslaget vil samsvare med overordnet plan.
- Planforslaget vil ikke samsvare med overordnet plan.

Merknader:

Konsekvensutredning (KU) – samfunnssikkerhet - sårbarhetsanalyse

- Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om KU, vedlegg I og II.
- Forslag til planprogram sendes på høring parallelt med varsel om oppstart.
- Krav om planbeskrivelse og konsekvensvurdering etter pbl. § 4-2.
- Krav om samfunnssikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse etter pbl. § 4-3
- Det er enighet om utarbeidelse av planprogram.

Merknader:

Konsekvensvurdering og ROS- analyse kan være en del av planbeskrivelsen.

Sjekkliste ROS-analyse:

3. Kommunale vedtekter og retningslinjer for planområdet

Kommunale vedtekter

- Vedtekter for skilt og reklame
- Vedtekter/arealplanbestemmelser for tilknytning til fjernvarme

Kommunale retningslinjer/ målsetninger

- Bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel

Merknader:

(Det kreves skiltplan ved søknad om tillatelse til tiltak)
Krav om fjernvarme i henhold til sentrumsplan Finnsnes

4. Krav til varsel om oppstart av planarbeid

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Varslet skal inneholde:

1. Kart med avmerket planavgrensning.
2. Kort beskrivelse av planintensjon
3. Brev til grunneiere, berørte naboer, offentlige etater og andre berørte interesser, som orienterer om planforslaget, dagens og fremtidig planstatus og formål, m.fl.
4. Planprogram (dersom planen skal konsekvensutredes).
5. Merknadsfrist, adresse regulant

- Forslagsstiller er kjent med maler for kunngjøring og varslingsbrev samt varslingsliste/adresseliste

Merknader:

5. Informasjon og medvirkning i skissefasen

Regulanten annonserer varsel om oppstart i minst en avis, og på egen internettside. Annonse på kommunen hjemmeside kan komme i tillegg.

Merknader: Forslag til annonsetekst sendes saksbehandler i Lenvik kommune for gjennomgang før bestilling.

Oppstart skal annonseres i Troms Folkeblad (annonse@folkebladet.no), på nettsiden til forslagsstiller eller plankonsulent. I tillegg kan det annonseres på Lenvik kommunes nettside.

Informasjonsmøte

I større regulerings saker kan det aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.

I planer med konsekvensutredning vurderer kommunen om det skal gjennomføres et offentlig møte om plansaken før planprogrammet vedtas, jf. forskrift om KU § 7 andre ledd.

Link til mer informasjon finnes her;

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder/1-oppstart-og->

Informasjon og medvirkning på internett

6. Antatt viktige utredningsbehov for planarbeidet – foreløpig vurdering

Planfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<p><input type="checkbox"/> Naturgrunnlag:</p> <p>Grunnforhold, helningsgrad, solforhold, vegetasjon, topografi, geologiske ressurser, m.fl.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lokaliseringsfaktorer, avstand til: Skole, servicetilbud, friluftsområder/friområder, kollektivtilbud</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fortetting</p> <p><input type="checkbox"/> Grøntstruktur Gjennomgående i tettbebygde strøk</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Landskap Virkning, 3d presentasjon</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Estetikk og byggeskikk Nær- fjernvirkning, tilpasning til eksisterende omgivelser, utnyttelsesgrad, byggehøyder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avfallshåndtering</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafo / linjenett Avklare plassering trafo, krav til ledninger i bakken</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Senterstruktur</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Økonomi Realisering - behov for offentlige midler</p>	<p>3D-illustrasjoner, der også mulig bebyggelse i naboområde synliggjøres med enkle «bokser».</p> <p>3D-illustrasjoner, der også mulig bebyggelse i naboområde synliggjøres med enkle «bokser».</p> <p>Avklare løsning for avfallsboder og lignende</p> <p>Ta kontakt med Troms Kraft AS</p> <p>Forsterke en god senterstruktur</p> <p>Vurder behov</p>
Landbruksfaglige vurderinger:	Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet
<p><input type="checkbox"/> Landbruk</p> <p>Langsiktig produksjonspotensial, arealtap, arrondering og drift for landbrukseiendommer, alternativ til omdisponering, jordvern/ samfunnsinteresser, ulemper som kan gi restriksjoner på drift</p> <p><input type="checkbox"/> Virkeområde jord- og skogbruksloven Delings- og omdisponeringsbestemmelser</p>	

<p>Miljøfaglige vurderinger:</p> <p><input type="checkbox"/> Biologisk mangfold / Naturområder Vernet område, voksesteder for sjeldne / sårbare eller trua arter og samfunn, kvartær- eller berggrunnsgeologisk interesse, inngrepsfrie naturområder. Gyte, vekst og leveområder for fisk</p> <p><input type="checkbox"/> Vassdragsforvaltning Strandsone, flom, isgangssikring</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Friluftstinteresser Løyper og stier, fri ferdsel til vassdrag, fiske, rasteplasser</p> <p><input type="checkbox"/> Viltinteresser Vilttrekk, leveområder, sjeldne/sårbare eller trua arter</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vannforsyning, avløpsforhold Grunnforhold</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Forurensning Luft og støy fra eksisterende og planlagte tiltak, forurenset grunn, drikkevannskilder, svevestøv fra eksisterende og planlagt tiltak</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> ENØK Energifleksible varmesystemer, fjernvarmeområde</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Henrikstøa</p> <p>VA-plan skal følge reguleringsforslag</p> <p>Det må gjøres en enkel undersøkelse av grunnen for å avdekke eventuell forurensning og grunnens bæreevne.</p>
<p>Kulturlandskap og kulturminner:</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturlandskap Landskapsverdi, grense mellom by og landbruksareal</p> <p><input type="checkbox"/> Kulturminner Automatisk freda kulturminner, vedtaksfreda kulturminner, bevaringsverdige bygninger og miljøer</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p>
<p>Samfunnssikkerhet og beredskap jf. pkt. 2</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert sårbarhet Ras, skred – stein, jord, leire, snø, flom, radon, høyspentstrekk, krav til brannvann</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Virksomhetsbasert sårbarhet Brann/eksplosjon, kjemikalie utslipp oa., lagringsplasser for farlige stoffer, deponering/destruksjon av avfall og gamle fyllplasser, forurenset grunn, transport av farlig gods, elektromagnetiske felt fra kraftledninger</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktur Vegtrafikk/transport nett, luftfart/flyplasser, jernbane</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>ROS-analyse skal gjennomføres i henhold til Lenvik kommunes mal som ble oversendt i forkant av oppstartmøte.</p> <p>Kontakt brannvesenet for å få de nødvendige avklaringer</p> <p>Trafikksikkerhet, spesielt ivaretagelse av gående. Avkjørselsforhold. Kartlegg og synliggjør GV9's funksjon</p>

<p>Barn, unge, eldre og funksjonshemmedes interesser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Leke- og oppholdsarealer</p> <p>Krav til størrelse, utforming, kvalitet, egnethet for lek og opphold (solfyllt, vindskjernet, god vegetasjon, bevisst utformet i forhold til terreng og klima, trafikksikker, uten forurensning), variert mhp. ulik type lek, ulike årstider, tilgjengelighet, helse- og sikkerhetsmessige forhold, totalvurdering av behov, tap av bestående/egnet lekeareal (nære friluftsområder, åpne plasser, barnetråkk, 100m skogen), alternativer til å opprettholde bestående lekeareal, avsatt erstatningsareal</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Områder for allmennheten</p> <p>Universell utforming, tilgjengelighet</p> <p><input type="checkbox"/> Utomhusplan</p> <p>Viser eksisterende vegetasjon, nyplanting, parkering, gangvei, stigningsforhold og uteplasser</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Plan for trinnvis utbygging</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Dersom planen skal tilrettelegge for boligformål, må leke- og oppholdsarealer sikres.</p> <p>Kreves i forbindelse med byggesak</p>
<p>Veg- og trafikk tekniske forhold</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkforhold ÅDT, parkeringskapasitet, fører tiltaket til økt transport, etablering langs høytrafikkert vegnett</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikkplan / vegutforming Vegbredder, grøfter, fortau/gang- og sykkel felt, fotgjengerkryssinger, høydeforhold, areal for snøopplag, tiltrekkelig areal til offentlig vegformål, kryss/avkjøringer – frisiktssoner, byggegrenser, belysning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Avkjørsler og kryss Trafikksikkerhet og trafikkavvikling i forhold til kryss</p> <p><input type="checkbox"/> Kollektivtrafikk Tilrettelagt kollektivtrafikk, busslommer, leskur, universell kollektivløsning</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Trafikksikkerhet Strekning skole/barnehage, lekeareal/oppholdsareal, bussholdeplasser/ kollektivtilbud, nærbutikk, boligområder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vegkategori Legges det opp til ny privat veg, kommunal veg</p>	<p>Forhold som bør tas spesielt hensyn til i forbindelse med planarbeidet</p> <p>Trafikksikkerhet, spesielt ivaretagelse av gående. Avkjørselsforhold. Illustrer logistikk.</p> <p>Kartlegg og synliggjør GV9's funksjon. Offentlig, eller privat med sikring av bruksrettigheter.</p>

7. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med krav til utforming av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

1. Plankart (pdf-fil i riktig målestokk, og SOSI-fil nivå 4, versjon 4.5)
2. Vegskjæringer/fyllinger skal vises i plankartet.
3. Reguleringsbestemmelser (pdf og word-fil).
4. Kopi av kunngjøringsannonse og dato i avisa.
5. Kopi av varslingsbrev.
6. Kopi av varslingslisten.
7. Kopi av innkomne merknader ved oppstart.
8. Planbeskrivelse, jf. pkt. 6 planfagelige tema.

Illustrasjonsmateriale.

ROS-analyse

Lengde- og tverrprofil for vegene.

Spesielle utredningsbehov/tilleggsrapport.

Merknader:

Se bestemmelser i Sentrumsplanen

Rammer for bestemmelsenes innhold og utforming finnes her:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledning/2011/reguleringsplanveileder/6-bestemmelser/63-bestemmelser-innhold.html?id=622426>

Sjekkliste for detaljert planbeskrivelse finnes her:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledning/2011/reguleringsplanveileder/sjekkliste-for-planbeskrivelse-detaljert.html?id=629554>

Trafikkanalyse

8. Kart

Grunnkart

- Kommunen kan levere digitalt grunnkart (Euref 89).
- Det er behov for tilleggsoppmålinger (er det entydige grenser i området).
- Det anbefales oppmåling av plangrensen.

Plankart

- Digital fremstilling i SOSI versjon 4.5 skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett

Merknader:

Grunnkart bestilles av plankonsulent via Infoland <https://www.infoland.no/portal/infoland/>
Korrekt sosi-grunnlag sendes til plankonsulent.

For grensepåvisning kan forslagsstiller oppmålingsavdelingen ved Harald Bjørhusdal.
Telefon 77 87 12 08, epost harald.bjorhusdal@lenvik.kommune.no

Nasjonale produktspesifikasjoner finnes her:

http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/planlegging_plan-og_bygningsloven/kart-og-planforskriften_.html?id=570324

9. Gjennomføring

Kommunaltekniske anlegg

- Krav om godkjente tekniske planer (vei, vann og avløp).
- Krav om godkjent utomhusplan.
- Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.

Merknader:

VA-plan skal følge plan

Kommunens saksbehandler kontakter fagleder vann/avløp Sverre Sollid og ber om status og kapasitet på eksisterende anlegg.

<p>Aktuelle rekkefølgekrav</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Kjørveg</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Gang- sykkelvei / fortau</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vann- og avløpsnett</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Høyspentledninger</p> <p><input type="checkbox"/> Annet</p>	<p>Transformator i området.</p>
<p>Utbyggingsavtale</p> <p><input type="checkbox"/> Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale.</p> <p><input type="checkbox"/> Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen.</p>	

10. Kommunens foreløpige vurderinger og føringer

- Anbefaler oppstart av planarbeid.
- Anbefaler ikke oppstart av planarbeidet.
- Anbefaler at reguleringsformålet legges fram for planmyndigheten jf. plan og bygningslovens § 12 – 8.

Merknader:

11. Framdrift

- Det er informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første vedtak i saken er maksimalt 12 uker.
- Forslagsstillers planlagte dato for varsling av oppstart: Februar 2016
- Forslagsstillers planlagte dato for oversendelse av komplett planforslag: ultimo mai 2016
1. gangs behandling i planutvalg: 23. juni 2016
- Høringsfrist er minimum 6 uker. I dette tilfelle må det regnes ekstra tid på grunn av sommerferie
2. gangs behandling i planutvalg: 25. oktober 2016
- Kommunestyrets egengodkjenning: 24. november 2016

Tillatelse til tiltak kan da gis tidligst 25. november 2016 forutsatt at prosessene går greit.

12. Gebyr

- Ved detaljregulering: Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsregulativ for saksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gebyr beregnes i henhold til gebyrregulativ, og er avhengig av planens størrelse og innhold.
<http://www.lenvik.kommune.no/globalassets/dokumenter/betalingssatser-og-gebyrregulativ-2016.pdf>

Faktura grunnlag:

TOTALT _____ Kr. _____

* Gebyrer for inneværende år er lagt til grunn.

For kommunen:

For forslagsstiller:

Faktura adresse:

Navn: Amfi Bygg Finnsnes AS, org. nr. 986675795
Adresse: Øravegen 4
Postnr./sted: 6650 Surnadal

13. Bekreftelser

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av prosjektet og endring av fremdriften for prosjektet.

Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

Finnsnes, 11.02.2016

For Lenvik kommune:



Referatet er godkjent og mottatt.

Sted, dato

For forslagsstiller:

.....

